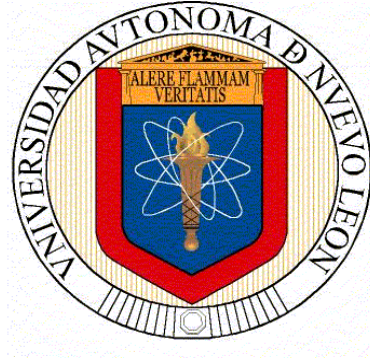


UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
FACULTAD DE ARQUITECTURA



AVALÚO DEL ORDEN LUCRO CESANTE
ANÁLISIS DE CASO DE ESTUDIO
“EXPROPIACIÓN POR DISPOSICIÓN GUBERNAMENTAL”

Por:

CECILIA ALEXIS GUERRERO TREVIÑO

Como requisito parcial para obtener el grado de:

MAESTRÍA EN VALUACIÓN

SAN NICOLÁS DE LOS GARZA, A 23 DE MAYO DE 2020

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE NUEVO LEÓN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
MAESTRÍA EN VALUACIÓN

AVALUO DEL ORDEN LUCRO CESANTE
ANÁLISIS DE CASO DE ESTUDIO
“EXPROPIACIÓN POR DISPOSICIÓN GUBERNAMENTAL”

PRESENTA. - Cecilia Alexis Guerrero Treviño

ASESOR. - M.V.I. Héctor Manuel Sotelo Ahumada.

PARA OBTENER EL GRADO DE
MAESTRÍA EN VALUACIÓN

San Nicolás de Los Garza, a 23 de mayo de 2020

INDICE

I. Introducción.....	3
II. Planteamiento general del proyecto.....	4
II.I Antecedentes	4
II.II Objetivos.....	8
II.III Justificación	9
III. Argumentación teórica	10
III.I Diagrama de flujo.....	10
IV. Caso de estudio	11
IV.I Presentación	11
IV.II Análisis de los datos	12
IV.III Resultados del análisis	14
IV.IV Conclusiones	15
V. Bibliografía	16
Anexos.....	17

I. Introducción

Con la inquietud de aumentar las áreas de mercado de los valuadores, buscando nuevas áreas de oportunidad y crecimiento de la maestría de valuación, he decidido enfocar mi trabajo final en un ámbito bastante inusual para los alumnos de maestría. Para las nuevas generaciones es importante cuidar mucho las ganancias de dinero ya que en una época de cambio que nos toca vivir, no contamos con las mismas bases que tuvieron nuestros padres y abuelos; prever como será nuestro futuro se ha vuelto un tema trascendental. Somos la generación que debe dejar de ser empleado y convertirse necesariamente en empresario. Cuidar nuestras ganancias en la juventud para asegurar la vejez, va totalmente de la mano con cuidar las pérdidas también, y es que la cesantía de lucro puede suceder en cualquier momento, por lo tanto, como valuadores de nueva generación debemos estar preparados para estas eventualidades.

Durante la maestría hemos analizado diferentes métodos de valuación aplicados a diversos inmuebles, con distintos propósitos y con diversos formatos. El hecho es que este proceso se facilita porque ya existen dichos formatos y métodos para valorar que han sido perfeccionados a lo largo del tiempo. El objetivo de esta investigación es eso también, perfeccionar formatos y métodos que puedan cuantificar las pérdidas de ganancias en cualquier propiedad o negocio, que como lo mencione antes, son las metas de las nuevas generaciones.

Una pérdida de dinero o simplemente dejar de ganar, es algo que absolutamente nadie quiere, y si llegase a pasar, por inevitable que sea el motivo, cualquiera buscaría la manera de aminorar el daño en la medida de lo posible. Contar con buenos antecedentes y bases para enfrentar estos eventos, sería el primer paso para la defensa de nuestro patrimonio. Y para todo valuator un formato y un método para cuantificar un valor, son nuestras herramientas de trabajo. Así pues, descubrí la importancia de perfeccionar la metodología de valuación en algo más que solo inmuebles.

En la actualidad, la sobrepoblación requiere una constante actualización de las ciudades en cuanto a infraestructura, lo cual conlleva a un crecimiento horizontal y vertical. Construir sobre lo existente y buscar nuevas áreas de expansión, afecta las propiedades establecidas con anterioridad. Dichas afectaciones pueden tener consecuencias negativas, y es aquí donde debemos estar preparados para amortizar lo mayor posible una cesantía de lucro.

Es por ello que quizás el trabajo que realiza un valuator al definir bien o lo más fiablemente posible el valor de afectaciones antes mencionadas, pueda apoyar a las instituciones correspondientes a respaldar la urgencia de proteger los bienes patrimoniales.

II. Planteamiento general del proyecto

II.I Antecedentes

¿Qué es el lucro cesante?

El lucro cesante es la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido de no haber ocurrido el daño.

En materia legal, existe una ley llamada Ley de Responsabilidad patrimonial del Estado Y Municipios De Nuevo León, la cual tiene por objeto normar la responsabilidad patrimonial del Gobierno, fijar las bases, límites y procedimiento para reconocer el derecho a la indemnización a las personas que sufran un daño en cualquiera de sus bienes y derechos, como consecuencia de la actividad administrativa irregular del Gobierno de la Ciudad.

Los daños y perjuicios deben ser: reales, evaluables en dinero, directamente relacionados con alguna persona y desiguales a los que soporte la población en general. Es importante señalar que se exceptúan los daños causados por fuerza mayor, cuando los daños y perjuicios no deriven de la actuación irregular de los entes públicos locales, así como cuando sean consecuencia de hechos o circunstancias imprevisibles o inevitables.

Requisitos

Para que se pueda conceder una indemnización por lucro cesante, la jurisprudencia exige dos requisitos:

- Que el lucro cesante exista y pueda ser probado, junto con su relación directa con el daño causado. Éste es el requisito más difícil.
- Que pueda ser determinada económicamente la cuantía que se ha dejado de percibir; por ejemplo, si una persona no pudo trabajar durante un mes por culpa de un daño causado, el lucro cesante sería su sueldo durante un mes (menos, en su caso, las pensiones que habría podido percibir).

Aunque si bien es cierto que se tiende a exigir estos requisitos, la jurisprudencia más reciente de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo está optando por indemnizar "aquella pérdida futura que razonablemente se prevea que puede ocurrir". Para realizar el "quantum" (cuantía) de la indemnización por lucro cesante, cuando éste se refiere a beneficios futuros, debe obtenerse mediante apreciaciones prospectivas, fundadas en criterios objetivos de experiencia, entre los que pueden servir los que operan en el mundo económico, contable, actuarial, asistencial o financiero según las disciplinas técnicas o científicas correspondientes, de acuerdo con el examen y ponderación de las circunstancias de cada asunto

Determinación

Los tribunales no han fijado un criterio único, y depende en gran medida de las circunstancias y de las pruebas del caso concreto. Si el daño ha sido dentro de

una relación contractual, dependerá también de los términos pactados en el contrato

En este contexto del Derecho mexicano, una definición de Decreto Expropiatorio podría ser la siguiente: Acto del Poder Ejecutivo por el cual impone, atendiendo al interés público, a los particulares la cesión de su propiedad para realizar obras a favor de la colectividad o de beneficio social. En materia agraria, los bienes ejidales y comunales podrán ser expropiados por alguna de las causas de utilidad pública establecidas en la la; el procedimiento deberá tramitarse ante la sra (ahora sedatu) y previo a la emisión del decreto correspondiente, se deberá cubrir la indemnización a los núcleos o a sus integrantes afectados. (Véase la arts. 9397; rlamopr arts. 7376; “Causa de utilidad pública”, “Expropiación”, “Indemnización por afectación agraria” e “Indemnización por expropiación en ejidos y comunidades”).)

Artículos que podrán ser el respaldo de este proyecto en su aplicación de cualquier efecto legal oficial que al propietario convenga:

- Artículo 144, de la Ley General de Bienes Nacionales

Previamente a la celebración de los actos jurídicos a que se refiere el presente artículo en los que intervengan las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades, éstas podrán solicitar a la Secretaría, a las instituciones de crédito o a los especialistas en materia de valuación con cédula profesional expedida por autoridad competente, que determinen:

I.- El valor de los inmuebles respecto de los que las entidades pretendan adquirir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, arrendamiento financiero o cualquier otro de derecho común cuando se requiera el avalúo.

II.- El valor de los inmuebles respecto de los que las entidades pretendan transmitir derechos de propiedad, posesión o cualquier otro derecho real, mediante contratos de compraventa, permuta, aportación, afectación o cualquier otro autorizado por esta Ley.

III.- El valor del patrimonio de las unidades económicas agropecuarias, industriales, comerciales o de servicios que por cualquier concepto adquieran o enajenen las entidades.

IV.- El valor de los bienes objeto de dación en pago de créditos fiscales, de cuotas obrero-patronales y de adeudos de carácter mercantil o civil, así como de los bienes que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades pretendan enajenar para cobrar dichos créditos.

V.- El valor de los inmuebles que sean objeto de aseguramiento contra daños por parte de las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades.

VI.- El valor de los bienes inmuebles y demás activos de las entidades, cuando éstas lo soliciten para efectos de actualización de valores de sus inventarios con fines contables o para la reexpresión de sus estados financieros.

VII.- El valor de los bienes que sean objeto de aseguramiento o decomiso por haber sido instrumento, medio, objeto o producto de un delito, cuando se vayan a enajenar.

VIII.- El valor de los bienes muebles usados que las dependencias, la Procuraduría General de la República, las unidades administrativas de la Presidencia de la República y las entidades pretendan adquirir mediante el procedimiento de invitación a cuando menos tres proveedores o de adjudicación directa.

IX.- El valor de los bienes muebles de propiedad federal al servicio de las dependencias, la Procuraduría General de la República y las unidades administrativas de la Presidencia de la República, así como de los muebles que formen parte de los activos o se encuentren al servicio de las entidades, cuando se pretendan enajenar, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 132, párrafo quinto, de esta Ley.

X.- El valor de los bienes muebles faltantes en el inventario, a fin de tomarlo como base para la cuantificación de los pliegos preventivos de responsabilidades calificados como definitivos por la autoridad competente.

XI.- El monto de la indemnización por concepto de reparación del daño cuando en un procedimiento administrativo disciplinario se haya determinado la responsabilidad de un servidor público y su falta administrativa haya causado daños y perjuicios a particulares.

XII.- El monto de la indemnización que se deba cubrir en concepto de daños y perjuicios a las personas afectadas en sus bienes, propiedades, posesiones y derechos por actos de autoridad, cuando medie resolución que ordene la restitución en su favor y ésta sea física o jurídicamente imposible.

XIII.- Los demás valores cuya determinación no esté encomendada exclusivamente a la Secretaría por esta Ley u otros ordenamientos jurídicos.

- Artículo 93, fracción V, de la Ley Agraria

Los bienes ejidales y comunales podrán ser expropiados por alguna o algunas de las siguientes causas de utilidad pública:

1. El establecimiento, explotación o conservación de un servicio o función públicos;
2. La realización de acciones para el ordenamiento urbano y ecológico, así como la creación y ampliación de reservas territoriales y áreas para el desarrollo urbano, la vivienda, la industria y el turismo;
3. La realización de acciones para promover y ordenar el desarrollo y la conservación de los recursos agropecuarios, forestales y pesqueros;

4. Explotación del petróleo, su procesamiento y conducción, la explotación de otros elementos naturales pertenecientes a la Nación y la instalación de plantas de beneficio asociadas a dichas explotaciones;
5. Regularización de la tenencia de la tierra urbana y rural;
6. Creación, fomento y conservación de unidades de producción de bienes o servicios de indudable beneficio para la comunidad;
7. La construcción de puentes, carreteras, ferrocarriles, campos de aterrizaje y demás obras que faciliten el transporte, así como aquellas sujetas a la Ley de Vías Generales de Comunicación y líneas de conducción de energía, obras hidráulicas, sus pasos de acceso y demás obras relacionadas; y
8. Las demás previstas en la Ley de Expropiación y otras leyes.

- Artículo 81, fracción IV, de la Ley de Administración Financiera

Con relación al patrimonio público del Estado, corresponderá a la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado:

I. Autorizar, sin menoscabo de lo dispuesto por el artículo 106 de esta Ley, la enajenación, venta, donación, arrendamiento, comodato, concesión, gravamen, afectación y cualquier otro derecho sobre bienes inmuebles propiedad del Estado.

II. Expedir normas generales para la enajenación, venta, donación, arrendamiento, comodato, concesión, gravamen, afectación o cualquier otro derecho sobre bienes inmuebles propiedad del Estado.

III. Celebrar los convenios a que se refiere el tercer párrafo del artículo 129 de esta Ley.

IV. A través de la Dirección de Catastro:

- a) Valuar los inmuebles objeto de la operación de enajenación, permuta o de cualquier otra forma de transmisión de dominio o afectación por gravamen.
- b) Fijar el monto de la indemnización por la expropiación de inmuebles que realice la administración pública estatal;
- c) Fijar el monto de la indemnización en los casos en que el Estado rescate concesiones sobre inmuebles de dominio público;
- d) Valuar los inmuebles estatales materia de concesión, para el efecto de determinar el monto de las contraprestaciones a cargo del concesionario;
- e) Justipreciar las rentas en los contratos de arrendamiento en que el Estado intervenga;
- f) Valuar los bienes vacantes que se adjudiquen al Estado; y
- g) Practicar los demás avalúos y justipreciaciones relacionados con inmuebles propiedad del Estado.

V. Ejercer las demás atribuciones que le otorgan ésta y las demás leyes.

II.II Objetivos

El propósito inicial que mueve este análisis es poder agregar a un formato básico de valuación rubros, áreas y factores que inciden en la afectación patrimonial de un bien.

Los objetivos de la presente investigación son determinar la afectación real de una propiedad una vez que ocurre una expropiación, ya sea parcial o total; habiendo identificado el propósito de la afectación se procederá a calcular la magnitud del impacto que genera dicha expropiación mediante el análisis del pasado y presente del área afectada se busca estudiar la evolución futura del valor físico del inmueble y si cambia o persiste su identidad.

II.III Justificación

Este avalúo por lucro cesante, busca aclarar que un tema de litigio no debe ser visto como algo difícil de realizar. No por el hecho de ser un trámite legal en contra de instituciones públicas significa que sea de acceso complicado, al contrario, es necesario aportar bases y formatos que permitan a los valuadores despejar una parte del panorama de lo que es todo un proceso de burocracia para retribuir a la población afectada un poco de lo mucho que se pierde en este tipo de eventos.

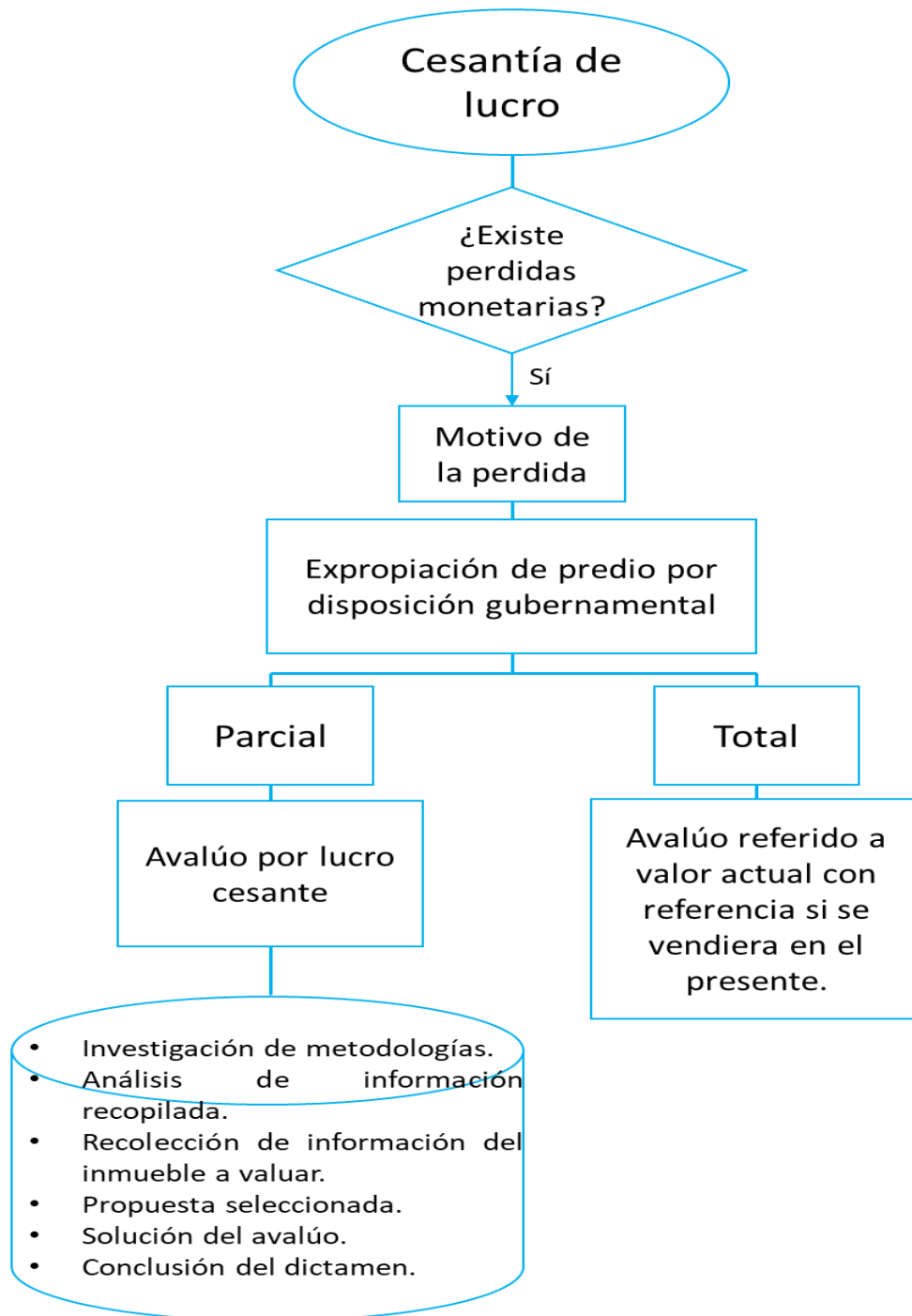
En buena parte de los casos, el sector que mayormente se ve afectado es el comercial, pero hay también excepciones donde los afectados son propiedades privadas de tipo residencial.

Para la realización de cualquier avalúo para fines comerciales de propiedades como casas, terrenos y departamentos, hay una amplia gama de formatos y bases para valuar, y el camino a seguir para homologar, comparar y determinar el valor de un inmueble está ya bien definido. No es así en casos atípicos como lo es un lucro cesante o una afectación, más el hecho de que no sea común, no debe ser sinónimo de algo difícil de valuar. Aportar herramientas y formatos que faciliten el trámite de alguna indemnización por afectaciones que causan un lucro cesante.

III. Argumentación teórica

Cuando se genera una cesantía de lucro debido a un factor externo a la propiedad y/o propietario, es importante poder valuar la afectación, la solución a este problema es recompensar en lo posible el daño efectuado, legalmente y mediante argumentos sólidos como lo es un avalúo.

III.I Diagrama de flujo



IV. Caso de estudio

IV.I Presentación

A continuación, se analizará el caso en particular de un inmueble ubicado en la Av. Ruiz Cortinez el cual fue afectado debido a la expropiación de una parte al frente del lote dictada por el gobierno para la ampliación de dicha avenida. El predio en cuestión surge de la fusión de dos lotes pertenecientes al mismo dueño, al momento de hacer la fusión fue cuando obras publicas marco el área que se vería afectada, la cual da como resultado la perdida de aproximadamente 61 m², siendo este el resultado de un ancho de 2.13 m por la parte del frente que colinda con la Av. Ruiz Cortinez por el largo del frente que mide 28.6 m. El área afectada corresponde a construcción de tipo 2, ya que era utilizada únicamente como cochera, lo que podría considerarse como afectación menor con respecto a la construcción en general.

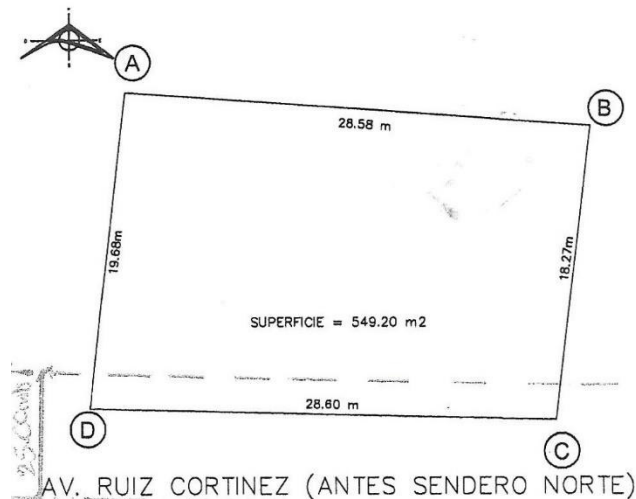


Fig. Muestra lotes fusionados y la marca del área afectada con una línea punteada.

La fusión ocurrió en junio del año 2018 autorizado por la secretaría de desarrollo urbano y ecología del municipio de Monterrey, entre los lotes marcados con los números 08 y 13, en la manzana número 165, de la colonia Vidriera, frente a la av. Ruiz Cortinez.



Fig. Croquis de ubicación.

IV.II Análisis de los datos

Formato del avalúo

1. Portada
 - 1.1 Antecedentes
 - 1.2 Información general (dirección y ubicación del predio)
 - 1.3 Declaraciones y advertencias
 - 1.4 Características urbanas
2. Terreno
 - 2.1 Ubicación (fotos, información de la escritura, etc)
 - 2.2 Descripción
 - 2.3 Áreas a valuar
 - 2.4 Elementos de la construcción
 - 2.5 Consideraciones previas
3. Estudio de mercado
 - 3.1 Oferta, homologación de factores y análisis
 - 3.2 Resultados
 - 3.3 Información de comparables
4. Estudio de costos por método físico
 - 4.1 Oferta y homologación
 - 4.2 Resultados
5. Estudio de Ingresos
 - 5.1 Oferta y homologación
 - 5.2 Aplicación del enfoque comparativo y tasa de capitalización
 - 5.3 Resultados
6. Afectaciones
 - 6.1 Resta de las áreas expropiadas
 - 6.2 Análisis de valor perdido
 - 6.3 Resultados
7. Resumen
 - 7.1 Presentación de valores
 - 7.2 Consideraciones previas a la conclusión
 - 7.3 Conclusión
 - 7.4 Condicionantes y salvedades del avalúo
8. Anexos

Como parte del análisis de los datos, esperaba poder realizar los enfoques de mercado y de ingresos, ya que forman parte de un formato base de valuación inmobiliaria; pero este caso en particular no fue posible debido a la falta de comparables de mercado.


El lote valuado es un caso atípico conforme a los tipos que hay en la zona, ya que surge de la fusión de dos lotes contiguos desde su construcción inicial, además se ve rodeado, en su mayoría, de lotes atípicos por fusiones distintas en cantidad, debido a que esa acera se plago de comercios, aun y siendo destinados a un uso de suelo distintos. Ya visto a nivel de colonia está rodeado de lotes residenciales, en donde se puede ver tanto otro uso de suelo como áreas y medidas distintas. Dificultando así, poder llegar a una homologación justa de valores entre las ofertas de mercado.

El enfoque de ingresos, no fue necesario realizarse, en primera instancia porque de ninguna forma y en ninguna situación el propietario tiene considerado poner en arrendamiento su propiedad, esto viene desde el inicio de la construcción, aunado a esto tampoco se encontraron comparables que pudieran homologarse de manera justa.

En este análisis encontramos que el valor catastral del inmueble y su valor físico son los que impactan significativamente en el objeto del avalúo, el cual es demostrar lo injusto que sería comparar el porcentaje de indemnización basado en ambos valores, siendo una disposición ajena al propietario la causal de dicha indemnización.

Es aquí donde se reafirma que la cesantía de lucro en esta propiedad, siendo un tema legal, necesita verse respaldada por un avalúo y no por valores catastrales.

IV.III Resultados del análisis

 Cecilia Guerrero	AVALÚO DE INMUEBLE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR	Folio SHF: No aplica Folio No. De Valuación: 001 Fecha de expedición: 25/05/2020 Fecha de caducidad: 25/08/2020															
6.1 RESTA DE AREA AFECTADA																	
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 33%;">Area total de propiedad: 549.20 m2</td> <td style="width: 33%;">Area const T1: 483.11 m2</td> <td style="width: 33%;">Area const T2: 92.78 m2</td> </tr> <tr> <td>Area total afectada: 60.92 m2</td> <td>Area T1 afectada: 0.00 m2</td> <td>Area T2 afectada: 29.13 m2</td> </tr> <tr> <td>Area total restante: 488.28 m2</td> <td>Area T1 restante: 483.11 m2</td> <td>Area T2 restante: 63.65 m2</td> </tr> </table>			Area total de propiedad: 549.20 m2	Area const T1: 483.11 m2	Area const T2: 92.78 m2	Area total afectada: 60.92 m2	Area T1 afectada: 0.00 m2	Area T2 afectada: 29.13 m2	Area total restante: 488.28 m2	Area T1 restante: 483.11 m2	Area T2 restante: 63.65 m2						
Area total de propiedad: 549.20 m2	Area const T1: 483.11 m2	Area const T2: 92.78 m2															
Area total afectada: 60.92 m2	Area T1 afectada: 0.00 m2	Area T2 afectada: 29.13 m2															
Area total restante: 488.28 m2	Area T1 restante: 483.11 m2	Area T2 restante: 63.65 m2															
6.2 ANALISIS DE VALOR PERDIDO																	
Valor total del inmueble: \$ 8,864,444.94 Determinación de pérdidas																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">1</th> <th style="width: 45%;">Descripción</th> <th style="width: 15%;">Superficie</th> <th style="width: 15%;">Valor de venta unitario</th> <th style="width: 20%;">Valor Parcial</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>Area expropiada del total</td> <td>60.92 m2</td> <td>\$ 16,140.65</td> <td>\$ 983,256.11</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">\$ 983,256.11</td> </tr> </tbody> </table>			1	Descripción	Superficie	Valor de venta unitario	Valor Parcial		Area expropiada del total	60.92 m2	\$ 16,140.65	\$ 983,256.11					\$ 983,256.11
1	Descripción	Superficie	Valor de venta unitario	Valor Parcial													
	Area expropiada del total	60.92 m2	\$ 16,140.65	\$ 983,256.11													
				\$ 983,256.11													
6.3 RESULTADOS																	
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 40%;">Valor Comercial del inmueble</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">\$</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">980,000.00</td> </tr> <tr> <td>con letra:</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">NOVECIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M. N.) *****</td> </tr> <tr> <td>Esta cantidad representa el Valor Perdido a el día</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">lunes, 25 de mayo de 2020</td> </tr> </table>			Valor Comercial del inmueble	\$	980,000.00	con letra:	NOVECIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M. N.) *****		Esta cantidad representa el Valor Perdido a el día	lunes, 25 de mayo de 2020							
Valor Comercial del inmueble	\$	980,000.00															
con letra:	NOVECIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M. N.) *****																
Esta cantidad representa el Valor Perdido a el día	lunes, 25 de mayo de 2020																

IV.IV Conclusiones

Para finalizar es importante ver la diferencia que hay entre el valor que se dejaría de ganar si se realizara una venta por la total área que en su inicio fue adquirida por el propietario actual. El área expropiada, sin derecho a réplica, es multiplicada por el valor unitario de la venta se puede ver el reflejado el monto que el propietario pierde, el cual en nuestro caso de estudio fue de novecientos ochenta mil pesos, cantidad a números redondos.

Las indemnizaciones que regularmente se ofrecen son basadas en el valor catastral, el cual no refleja ni la mitad del monto comercial de la propiedad. Lo cual hace injusta su comparación.

La cesantía de lucro es precisamente ese valor, por lo cual es ese el monto que debe ser solicitado como indemnización mediante una conciliación pacífica sin necesidad de juicio, ni medios legales. La situación ideal es que todo trámite de este tipo sea resuelto de la manera más rápida y sencilla posible, pero si por alguna razón no es así, saber que un avalúo de este tipo es argumento para apoyar trámites legales es de gran utilidad.

Disposiciones gubernamentales de esta índole, si bien son para el beneficio de una mayoría, deben a bien recompensar el sacrificio y pérdidas de las minorías involucradas.

V. Bibliografía

(2016, 09). Decreto Expropiatorio *mexico.leyderecho.org* Retrieved 11, 2019, from <https://mexico.leyderecho.org/decreto-expropiatorio/>

Diario Oficial de la Federación. (2009). Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público. (2020, 05), de Justia México Sitio web: <https://mexico.justia.com/federales/leyes/ley-de-adquisiciones-arrendamientos-y-servicios-del-sector-publico/titulo-quinto/capitulo-unico/>

Periódico Oficial de la Federación. (2018). Ley De Administración Financiera Para El Estado De Nuevo León. (2020, 05), de Honorable Consejo del Estado from: http://www.hcnl.gob.mx/trabajo_legislativo/leyes/pdf/LEY%20DE%20ADMINISTRACION%20FINANCIERA%20PARA%20EL%20ESTADO%20DE%20NUEVO%20LEON.pdf

Federación de México. (2020). Ley General de Bienes Nacionales Federal. (2020, 05), de Leyes mx, from: https://leyesmx.com/ley_general_de_bienes_nacionales/144.htm

ANEXOS

AVALÚO DE INMUEBLE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR

Folio SHF: No aplica
Folio No. De Valuación: 001
Fecha de expedición: 25/05/2020
Fecha de caducidad: 25/08/2020

CARÁTULA

Propósito o destino del avalúo: **Estimar el valor comercial del inmueble**

Objeto del avalúo: **Determinar la diferencia de valor sin el área expropiada**

Código Postal: **64520**

Domicilio: **Av Ruiz Cortinez 915-917**

Colonia: **Vidriera**

Municipio: **Monterrey**

Estado: **Nuevo León**

Dimensiones

Superficie terreno: 549.20 m²

Superficie construcción: 483.11 m²

Referencia de Proximidad en la zona

- ☒ Céntrica
☐ Intermedia
☐ Periférica
☐ De expansión
☐ Rural

Tipo

- ☐ Viv. Unifamiliar Residencial
☐ Viv. Multifamiliar Residencial
☐ Viv. Unifamiliar Semilujo
☐ Viv. Multifamiliar Semilujo
☐ Viv. Unifamiliar Medio
☒ Viv. Multifamiliar Medio
☐ Viv. Unifamiliar Interés Social
☐ Viv. Multifamiliar Interés Social
☐ Viv. Unifamiliar Económico
☐ Viv. Multifamiliar Económico
☐ Viv. Unifamiliar Mínima
☐ Comercial y de Servicios

Enfoque que determinó el valor

- ☒ Enfoque de mercado
☐ Enfoque Físico
☐ Enfoque de ingresos
☐ Residual

Valores unitarios aplicados al inmueble por m² de construcción

a1.	Terreno	\$ 8,188.86	\$/m ²
a2.	Terreno/ const.	\$ 9,309.11	\$/m ²
b.	Construcción	\$ 9,039.60	\$/m ²
c.	Inst. Especiales	\$ -	\$/m ²

Integrado (a+b+c)	\$ 18,348.71	\$/m ²
Renta promedio	\$ -	\$/m ² mensual

Resumen

Enfoque de mercado	No se calcula
Enfoque físico	\$ 8,864,444.94
Enfoque de ingresos	No se calcula
Residual	No aplica

Nombre del solicitante: Facultad de Arquitectura

Valor Comercial \$ 8,860,000.00

FACHADA O FRENTE DEL INMUEBLE





Cecilia Guerrero

AVALÚO DE INMUEBLE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR

Folio SHF:

No aplica

Folio No. De Valuación: 001

Fecha de expedición: 25/05/2020

Fecha de caducidad: 25/08/2020

1.1 ANTECEDENTES

Perito Valuador y Controlador

Valuador: Ing. Cecilia Alexis Guerrero Terreno

Clave SHF: -

Cédula Profesional: 1517482

Datos del Solicitante

Nombre: Facultad de Arquitectura

Domicilio: No proporcionado

Colonia: -

Municipio: -

Estado: -

C.P.: -

Datos del Propietario

Nombre: Confidencial

Domicilio: No proporcionado

Colonia: -

Municipio: -

Estado: -

C.P.: -

1.2 INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

Tipo de inmueble que se valúa: Casa habitación

Ubicación del inmueble a valuar:

Domicilio: Av Ruiz Cortinez 915-917

Colonia: Vidriera

C.P.: 64520

Municipio: Monterrey

Estado: Nuevo León

Régimen de Propiedad: Propiedad Privada

Clave Catastral: CONFIDENCIAL

No. De cuenta de agua: CONFIDENCIAL

Longitud: 100°18'6.20"O

Latitud: 25°42'14.87"N

Altitud: 524 mts

GPS considerando ubicación satelital mediante programa Google Earth con rango de error de ± 5 m.

1.3 DECLARACIONES Y ADVERTENCIAS

Declaraciones:

Las declaraciones de hechos y datos contenidos en el presente dictamen son verdaderos y correctos; los análisis, opiniones y conclusiones están solo limitados por las condiciones reportadas y son producto de los análisis profesionales imparciales. No existe interés presente ni futuro en la propiedad objeto del dictamen, ni interés personal o parcial respecto a las partes involucradas. La compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido o algún valor que favorezca alguna causa o a la ocurrencia de un evento subsecuente.

Advertencias:

Toda vez que el objetivo del presente avalúo NO es constatar o verificar deslindes de propiedad, ni ocupación irregular o cualquier otra restricción legal, el valor comercial estimado al que se concluye en el presente, sólo considera las expresadas en el propio avalúo, porque se observaron durante la inspección ocular al bien o porque fueron incluidas en la documentación proporcionadas al efecto. Los croquis de localización o de distribución dibujados en el presente, son aproximados, por lo que no deben considerarse como "planos a escala", esto es, no reflejan la realidad morfológica del bien inmueble que se valúa.

En la inspección ocular del bien, objeto del presente, no es posible detectar todos los vicios que pudieran existir en la propiedad, por lo que sólo se consideran los aquí expresados como resultado de la observación o por informe expreso del solicitante o propietario del mismo bien. Quienes intervenimos en el presente avalúo declaramos bajo protesta de decir verdad, que no guardamos ningún tipo de relación o nexo de parentesco o de negocios con el cliente o propietario del bien que se valúa.

1.4 CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LA ZONA

Clasificación de la zona: Habitacional Multifamiliar

Tipo de construcción en la zona:

Casa habitación de un solo nivel

Índice de saturación:

90%

Vías de acceso primarias:

Av Ruiz cortinez

Vías de acceso secundarias:

Av San Nicolas

Proximidad

Fte al predio

Proximidad

200 mts

Nivel de infraestructura representado en porcentaje

100%

Servicios Públicos

Agua Potable

☒

Alumbrado Público

☒

Líneas Telefónicas

☒

Nivel: 1

Teléfono Público

☒

Energía Eléctrica

☒

Calles Pavimentadas

☒

Transporte Urbano

☒

Recolección de basura

☒

Servicios Públicos

Nivel: 4

Jardin de Niños

☒

Metros

250 m

Universidades

☒

Metros

2.6 km

Cine

☒

800 m

Parque

☒

270 m

Escuelas Primarias

☒

220 m

Clínica de Salud

☒

1.8 km

Mercado

☒

1.4 km

Iglesia

☒

300 m

Secundarias

☒

950 m

Hospital

☒

400 m

Supermercado

☒

700 m

Deportivo

☒

1.6 km

Preparatoria

☒

1.11 km

Bancos

☒

500 m

Oficinas Públicas

☒

900 m

Estación de Metro

☒

1.6 km



Cecilia Guerrero

AVALÚO DE INMUEBLE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR

Folio SHF:

No aplica

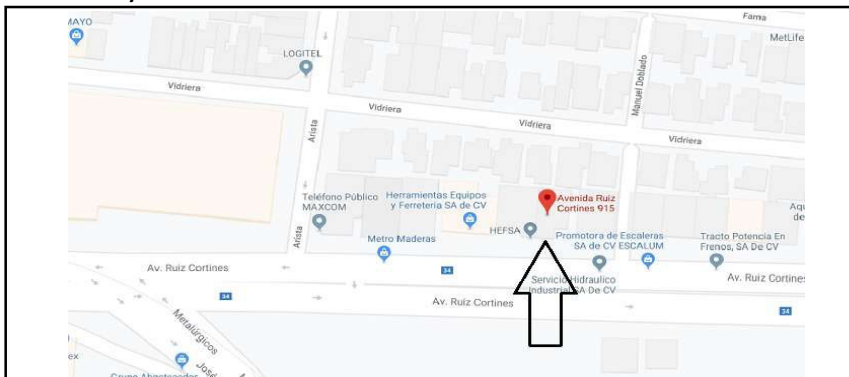
Folio No. De Valuación: 001

Fecha de expedición: 25/05/2020

Fecha de caducidad: 25/08/2020

2.1 TERRENO

Localización y Ubicación



Calles transversales, limitrofes y orientaciones

Acceso por la calle:	Av. Ruiz Cortinez	al	Sur
entre la calle:	Arista	al	Oeste
y la Calle:	Manuel Doblado	al	Este
cerrando con:	Vidriera	al	Norte

Topografía y configuración

Regular:	<input checked="" type="checkbox"/>	Irregular:	<input type="checkbox"/>
Plano:	<input checked="" type="checkbox"/>	Semiplano:	<input type="checkbox"/>
No. De frentes:	1	con pendiente:	<input type="checkbox"/>

Características panorámicas

Vista Normal a la calle

Al momento de la inspección, no se parecieron afectaciones en el predio.

Consideraciones especiales (subsuelo, afectaciones, aguas freáticas, etc.):

Uso de suelo autorizado según Plan de Desarrollo Urbano:

CUM HABITACIONAL MULTIFAMILIAR

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 3

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.75

Uso de suelo actuales observados en la zona inmediata:

Habitacional

Densidad habitacional permitida y/o observada al predio y/o la zona:

Alta 105 V/HA

Intensidad de construcción permitida y/o observada al predio y/o la zona:

90%

Servidumbres y/o restricciones

No se observó, ni se informo de alguna servidumbre que afecte al predio valuado

Medidas y colindancias del Terreno (Conjunto) según:

Escritura:	2581	Registro No.:	6453	Libro:	259	Notaria:	85
Folio:	6506	Volumen:	288	Fecha:	27/05/2014		

Ante: Lic. Jose Alejandro Morales Garza el día 27/05/2014

del terreno: 28.60 mts de frente 19.68 mts de fondo 549.20 m2 de superficie

Al Norte, con lote privado; Al Sur con Av. Ruiz Cortinez; al Oriente, con lote comercial; y al poniente con lote comercial.



Cecilia Guerrero

AVALÚO DE INMUEBLE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR

Folio SHF:

No aplica

Folio No. De Valuación:

001

Fecha de expedición:

25/05/2020

Fecha de caducidad:

25/08/2020

2.2 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS CONSTRUCCIONES (su uso y distribución de espacios)

Uso actual del edificio fincado en el inmueble y la descripción detallada por nivel de sus espacios:

Casa de un solo nivel, utilizada como oficinas, cuenta con diez oficinas privadas, cinco estancias de trabajo, recepcion, sala de juntas, comedor, cocina, baños sencillos, y espacio de estacionamiento con capacidad para 8 carros.

No. De Oficinas: 16 No. De Baños: 0 No. De 1/2 Baños 6 No. De Niveles 1

Clasificación del inmueble

Nuevo -	Tipo	Clase		Niveles del Inmueble	Estado de Conservación	Edad	Vida Probable	Vida Util Remanente
		Ubicación	Clave					
	D	INTERM	H	1	Bueno	6	70	64
Usado x								0

Altura libre: 2.6

Niveles del conjunto: 1

Deficiencias relevantes: No se observa ni

Año de terminación de la obra:

2014

Totalmente terminado:

100%

2.3 SUPERFICIES

Superficie de:

Proindiviso: 100.000%

Construcción (área cubierta): 483.11

Afectaciones: 60.92

Terreno Gral: 549.20

Inscrita o asentada en escritura pública: 483.11

Vendible (área cubierta): 483.11

2.4 ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

a) OBRA NEGRA O GRUESA (Supuestas)

▫ Estructura (Sistema Estructural):

Columnas y vigas de concreto armado.

▫ Cimentación:

Zapatas dados y pedestales de concreto armado.

▫ Muros:

De block de concreto.

▫ Entrepisos:

Losa de concreto armada y aligerada.

▫ Azoteas:

Losa de concreto armada y aligerada

▫ Bardas:

Block de concreto a 2.00 y 3.20 mts. De altura.

2.4 ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN

b) REVESTIMIENTOS Y ACABADOS (agrupandose los acabados en función de espacios)

ESPACIO	PISOS	MURO	LOSAS
▫ OFICINAS	Porcelanato	Yeso y pintura vinilica	Recubrimiento de Yeso
▫ COMEDOR	Porcelanato	Yeso y pintura vinilica	Recubrimiento de Yeso
▫ COCINA	Porcelanato	Yeso y pintura vinilica	Recubrimiento de Yeso
▫ BAÑOS	Ceramico	Yeso y pintura vinilica	Recubrimiento de Yeso
▫ ESTACIONAMIENTO	Concreto	Concreto Zarpeado y pintura	Concreto Zarpeado y pintura

▫ Pintura Vinílica en muros.

c) CARPINTERÍA Puertas de baños y oficinas de tambor

d) INSTALACIÓN HIDRAULICA SANITARIA

▫ Tubería y equipo: Red de alimentación completa y funcionando, con tubería de PVC

▫ Muebles sanitarios: Ceramicos sencillos

e) INSTALACIONES ELÉCTRICAS Red completa y oculta, de poliducto flexible.

f) PUERTAS Y VENTANERIA METÁLICA Cancelería y ventanas de aluminio.

g) VIDRIERIA Vidrios sencillos en ventanas, cancel de cristal en baño.

h) CERRAJERÍA Puerta principal

i) INSTALACIONES ESPECIALES Y ELEMENTOS ACCESORIOS Herrería solo en porton de estacionamiento

j) OBRAS COMPLEMENTARIAS No tiene

2.5 CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

a. El inmueble motivo del presente avalúo debe ser valuado en función de la oferta y demanda de inmuebles similares ofertados en el mercado abierto inmobiliario.

1. Método Comparativo o Enfoque de Mercado. Es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valúa (sujeto) con el precio ofertado de bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales (homologación).
2. Valor Comercial o de Mercado. Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor el comprador del bien que se valúa, estando bien informado y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación, en un periodo razonable.
3. Los factores específicos aplicables a esta metodología se desglosan en el siguiente capítulo en el desarrollo del método.

b. Deberá valuarse atendiendo al principio económico que dice que ningún comprador pagará por un bien una cantidad superior a la que le costaría reproducirlo, por lo que deberá valuarse también en función de su valor de reposición neto.

1. Método Físico, Directo o Enfoque de Costos. Es el proceso técnico necesario para estimar el costo de reproducción o de reemplazo de un bien similar al que se valúa, afectado por la depreciación atribuible a los factores de edad y estado de conservación y en su caso, la obsolescencia económica, funciona y tecnológica del bien.
2. Valor de Reposición Nuevo (V.R.N.). Es el costo directo actual de reproducir de modo eficiente un determinado bien. Para el caso de los inmuebles en razón de su estructura, acabados, incluyendo únicamente los costos indirectos propios del constructor o contratista.
3. Valor Neto de Reposición (V.N.R.). Es el que resulta de descontar al valor de reposición nuevo (V.R.N.) los deméritos atribuibles a la depreciación por edad y estado de conservación o su equivalente en costos directos a incurrir para devolver a la construcción su estado original o nuevo para el caso de los inmuebles.
4. Los valores de reposición fueron tomados de las publicaciones Varela (antes de InterCost), IMIC (antes PRISMA) y Valuador (antes BIMSA), costos por metro cuadrado de construcción más actuales a la fecha de emisión del presente documento y adecuado al caso que nos ocupa; o bien son considerados en base a presupuesto entregado por el solicitante o presupuesto real de una construcción de características similares.

Por todo lo antes mencionado el presente documento se concluye por el Enfoque físico, debido a lo atípico del lote y no encontrarse comparables en venta que fuera posible homologar para definir un valor.

II. **Manifiesta el Valuador profesional no tener interés alguno en el inmueble valuado y declara que:**

1. La documentación presentada corresponde al inmueble materia del presente estudio.
2. Se identificó físicamente el inmueble mediante su localización e inspección
3. Las colindancias fueron establecidos de acuerdo a la escritura proporcionada.



Cecilia Guerrero

AVALÚO DE INMUEBLE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR

Folio SHF:

No aplica

Folio No. De Valuación:

001

Fecha de expedición:

25/05/2020

Fecha de caducidad:

25/08/2020

4.1 ENFOQUE DE COSTOS (MÉTODO FÍSICO)

Precios de terrenos en la zona o zonas similares

	Zona	Ubicación	Características	m ² suelo	m ²	Precio (\$)	Unitario (\$/m2)	Nombre/ Telefono
1	MEJOR	ISAAC GARZA, CENTRO, MTY	COMERCIAL, UN FRENTE, INTER frente: 8.0 fondo: 50.0	400.00	0	\$ 3,700,000.00	\$ 9,250.00	BRMONTERREY 8118018517
2	SIMILAR	EDISON, CENTRO, MTY	COMERCIAL, UN FRENTE, INTER frente: 14 fondo: 36.8	516.00	200	\$ 3,690,000.00	\$ 7,151.16	Raúl Quintanilla 8180637258
3	MEJOR	5 DE MAYO CENTRO, MTY	COMERCIAL, UN FRENTE, INTER frente: 14 fondo: 39.4	551.32	551.32	\$ 6,000,000.00	\$ 10,882.97	Ana Zubieta 81-1077-2799
4	SIMILAR	IGNACIO ALLENDE, CENTRO, MTY	COMERCIAL, UN FRENTE, INTER frente: 12.8 fondo: 36.25	464.00	100	\$ 5,000,000.00	\$ 10,775.86	CARLOS DOMINGUEZ 8116009214

Conclusión de la investigación:

Promedio

\$ 9,515.00

Homologación del Terreno en función del lote tipo o predominante de la zona, en caso de no existir éste, en función del lote valuado:

Lote Tipo Predominante X Lote valuado

Homologación del comparable en relación al:

No.	Sup. M2	Unitario (\$/m2)	NEG.	UBICACIÓN	ZONA	USO	SUPERFI	FRENTE	FACTOR RESULTANTE	V. Unitario (\$/m2)
1	400.00	\$ 9,250.00	0.90	1.00	0.90	0.98	0.95	1.24	0.94	\$ 8,695.00
2	516.00	\$ 7,151.16	0.90	1.03	1.00	1.05	0.99	1.13	1.09	\$ 7,794.77
3	551.32	\$ 10,882.97	0.90	0.95	0.95	0.90	1.00	1.13	0.83	\$ 9,032.87
4	464.00	\$ 10,775.86	0.90	1.00	0.95	0.95	0.97	1.14	0.90	\$ 9,698.28

Promedio \$ 8,805.23

Valor aplicado \$ 8,805.23

a) Terreno

Homologación del lote valuado conforme a lote predominante

Fracción	Zona	Ubicación	Frente	Forma	Superficie	Topografía	Negociación	F. Resultante
1	0.98	1	1.00	1.00	1	1.00	0.95	0.93

Lote VALUADO	549.20 m ²	frente 28.60 m	fondo 19.20 m	Valor U. Medio Homologado \$/m2	\$ 8,805.23
Fracción	Área	Precio Unitario	Factor Res.	Precio Neto m ²	Precio Parcial
1	549.20	\$ 8,805.23	0.93	\$ 8,188.86	\$ 4,497,322.76
					\$ 4,497,323.00

b) Construcciones

Precios Unitarios de construcción similares en base a manuales de presupuestos según la calificación de la construcción

Tipo	Uso	Niveles	Clase	Precio Unitario de Reposición Nuevo
1	OFICINAS	1	medio	\$ 9,484.69
2	ESTACIONAMIENTO	1	medio	\$ 3,500.00
3				
4				

12.- OFICINAS.

1 ECONÓMICA.

.- Edificio de oficinas categoría económica 4,860 M2, 1 elevador \$9,108.32 \$9,212.00 \$9,455.94 \$9,484.69

Varela 2018-2019

Factores de demérito de las construcciones

Tipo	Descripción	Vida Probable	Edad	Avance obra	Fco	Fo	F. Resultante	% Demérito
1	CERRADA	70	6	1.00	0.98	0.91	0.89	0.11
2	ABIERTA	70	6	1.00	0.98	0.91	0.89	.
3								
4								

Determinación de valores de construcción

	Descripción	Superficie m ²	Valor Unitario de Reposición Nuevo (\$/m2)	% Demerito	Valor Neto de Reposición	Valor Parcial
1	TIPO 1	483.11	\$ 9,484.69	11.00%	\$ 8,441.37	\$ 4,078,112.24
2	TIPO 2	92.78	\$ 3,500.00	11.00%	\$ 3,115.00	\$ 289,009.70
3						
4						
		575.89				\$ 4,367,121.94

c) Instalaciones especiales, obras complementarias y elementos accesorios

Descripción	Clave/ Unidad	Cantidad	Vida Prob.	Edad	F. Conserv.	V.U. de	Indiviso	Precio Parcial
								\$ -
								\$ -
								\$ -
								\$ -

d) Áreas e instalaciones comunes (solo en condominios)

Descripción	Clave/ Unidad	Cantidad	Vida Probable	Edad	Factor Conserv.	Indiviso	Valor Unitario de Reposición	Precio Parcial
.	\$ -
.	\$ -
.	\$ -
.	\$ -
.	\$ -
								\$ -

\$ -

RESULTADO DEL ENFOQUE FÍSICO

\$

8,864,444.94



Cecilia Guerrero

AVALÚO DE INMUEBLE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR

Folio SHF: No aplica
Folio No. De Valuación: 001
Fecha de expedición: 25/05/2020
Fecha de caducidad: 25/08/2020

6.1 RESTA DE AREA AFECTADA

Area total de propiedad: 549.20 m2	Area const T1: 483.11 m2	Area const T2: 92.78 m2
Area total afectada: 60.92 m2	Area T1 afectada: 0.00 m2	Area T2 afectada: 29.13 m2
Area total restante: 488.28 m2	Area T1 restante: 483.11 m2	Area T2 restante: 63.65 m2

6.2 ANALISIS DE VALOR PERDIDO

Valor total del inmueble: \$ 8,864,444.94

Determinación de pérdidas

	Descripción	Superficie	Valor de venta unitario	Valor Parcial
1	Area expropiada del total	60.92 m2	\$ 16,140.65	\$ 983,256.11
				\$ 983,256.11

6.3 RESULTADOS

Valor Comercial del inmueble \$ 980,000.00
con letra: NOVECIENTOS OCHENTA MIL PESOS 00/100 M. N.) *****
Esta cantidad representa el Valor Perdido a el día lunes, 25 de mayo de 2020

AVALÚO DE INMUEBLE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR

7.1 RESULTEN DE VALORES

Enfoque de Costos (Método físico):	\$	8,864,444.94
Afectaciones:	\$	-
Enfoque de Comparación:	No se calcula	
Enfoque de Ingresos:	No se calcula	

7.2 CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

El presente avalúo es de uso exclusivo del solicitante, para el destino o propósito expresado en la hoja 1 por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

La vigencia del presente documento estara determinada por su propósito o destino y dependerá básicamente de la temporalidad en su caso de la institución emisora del avalúo, la autoridad competente o los factores externos que influyen en el valor comercial.

7.3 CONCLUSION

Valor Comercial del inmueble \$ 8,860,000.00
con letra: OCHO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL PESOS 00/100 M. N.) *****
Esta cantidad representa el Valor Comercial a el día lunes, 25 de mayo de 2020

CONDICIONANTES Y SALVEDADES DEL AVALUO

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los plano arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los plano arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).



Cecilia Guerrero

AVALÚO DE INMUEBLE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR

Folio SHF:

No aplica

Folio No. De Valuación:

001

Fecha de expedición:

25/05/2020

Fecha de caducidad:

25/08/2020

FACHADA DEL CONJUNTO



FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS



ENTRADA PRINCIPAL



ENTORNO EXTERIOR



ENTORNO EXTERIOR



NUMERO OFICIAL VECINO

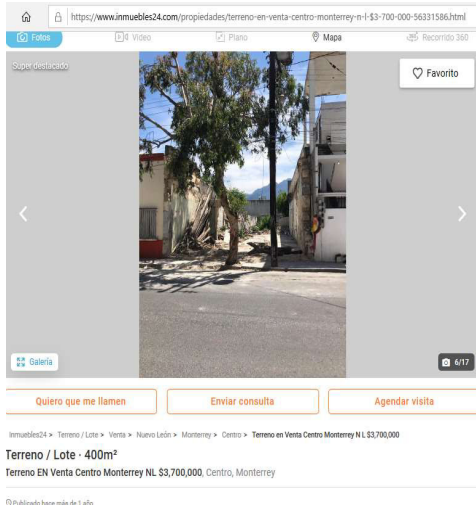


ENTORNO EXTERIOR

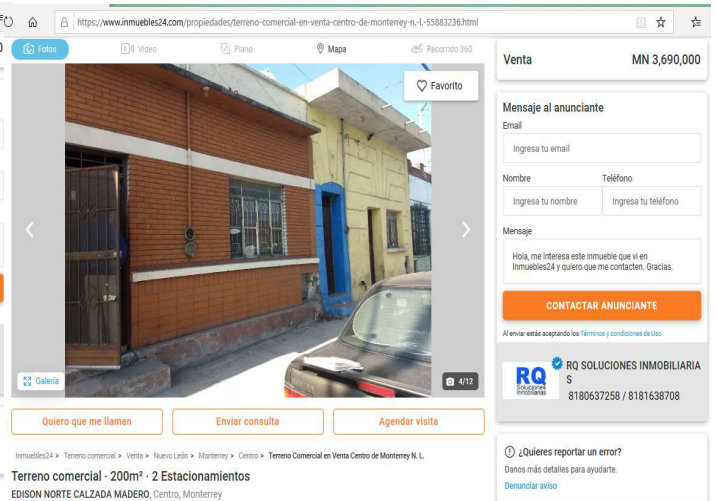


VISTA INTERIOR COCHERA

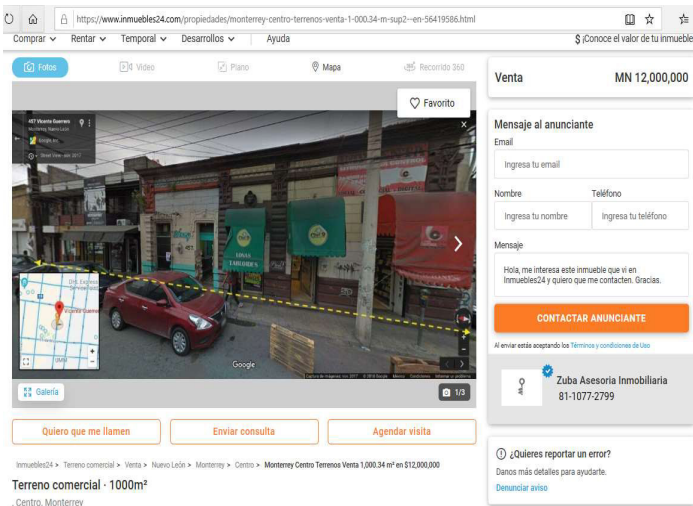
FOTOGRAFÍAS MERCADO DE TERRENOS



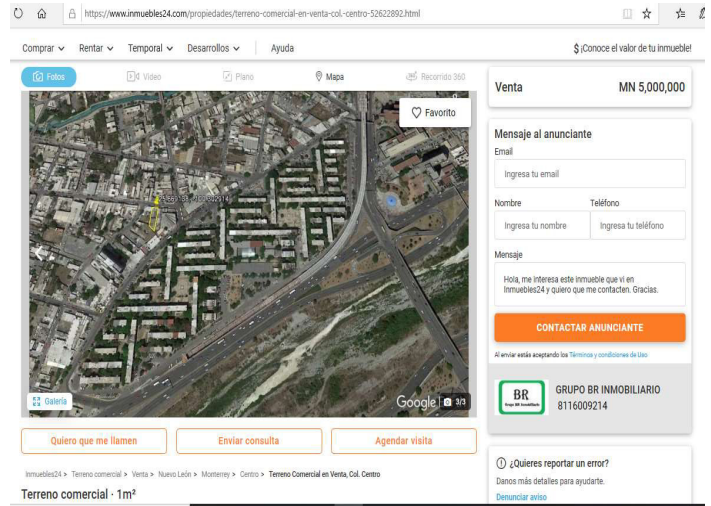
COMPARABLE No. 1



COMPARABLE No. 2



COMPARABLE No. 3



COMPARABLE No. 4



Cecilia Guerrero

AVALÚO DE INMUEBLE PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR

Folio SHF:

No aplica

Folio No. De Valuación:

001

Fecha de expedición:

25/05/2020

Fecha de caducidad:

25/08/2020

ANEXOS



NOTARIA PÚBLICA No. 85
LIC. JOSÉ ALEJANDRO MORALES GARZA
TITULAR
PRIMER DISTRITO MONTERREY, N. L.
MEXICO

NOTARIA PÚBLICA No. 85

Ave. Simón Bolívar No. 1562 Nte. Col. Mitrás Centro C.P. 64460
Tels: 83-46-88-02 FAX 83-46-35-75 Monterrey, N. L., MEXICO
E-mail: notaria85nl@prodigy.net.mx

Lot 11 - Manzana 3
RCAS3 V258 L25C1

--- ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 2,581 DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y UNO.-----

--- LIBRO NÚMERO: 33 TREINTA Y TRES.-----

--- FOLIO NÚMERO: 006506.-----

--- EN LA CIUDAD DE MONTERREY, CAPITAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, a los 27 veintisiete días del mes de Mayo de 2014 dos mil catorce, ante Mí, Licenciado JOSÉ ALEJANDRO MORALES GARZA, Titular de la Notaría Pública Número 85 ochenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, con residencia en ésta Ciudad,

--- "Un lote de terreno ubicado en el Fraccionamiento Colonia Vidriera de Monterrey, Nuevo León y cuyo lote se encuentra marcado con el número (11) once, de la manzana número (3) tres de dicho Fraccionamiento y se localiza al Norte, por la calle de Vidriera; al Sur, Sendero Norte de la Ciudad; al Oriente, por Diego de Montemayor y al Poniente, por Arista; teniendo el expresado lote de terreno las siguientes medidas y colindancias: Al Norte mide (14.29) catorce metros veintinueve centímetros colindando con los lotes números (4) cuatro y (5) cinco propiedad de Vidriera Monterrey, S. A., al Sur mide (14.30) catorce metros treinta centímetros dando frente a la calle Sendero Norte de la Ciudad; al Oriente mide (18.98) dieciocho metros noventa y ocho centímetros colindando con el lote número (12) doce propiedad de Vidriera Monterrey, S.A. y al Poniente mide (19.68) diecinueve metros sesenta y ocho centímetros colindando con el lote número (10) diez propiedad de Vidriera Monterrey, S.A., teniendo dicho lote una superficie de (279.70 M2.) doscientos setenta y nueve metros setenta decímetros cuadrados y la finca en él construida marcada con el número (913) novecientos trece, de la Avenida Ruiz Cortines (antes Sendero Norte)".-----

----- Finca marcada con el número 915 de la calle Avenida Ruiz Cortines la cual se encuentra construida en un lote de terreno de forma irregular ubicado en el Fraccionamiento Colonia Vidriera en Monterrey, Nuevo León, y cuyo lote se encuentra marcado con el número (12) doce, de la manzana número (3) tres, de dicho Fraccionamiento y se localiza por la calle Avenida Ruiz Cortines (antes calle Sendero Norte del Ejido), Al Sur al Norte con la calle Vidriera, al Oriente con Diego de Montemayor, y al Poniente con Arista, teniendo el expresado lote de terreno las siguientes dimensiones y colindancias: Al Norte mide (14.29) catorce metros veintinueve centímetros colindando con los lotes (5 y 6) cinco y seis propiedad de la Empresa Vidriera Monterrey, Sociedad Anónima; Al Sur mide (14.30) catorce metros treinta centímetros dando frente a la calle Avenida Ruiz Cortines (antes calle Sendero Norte del Ejido); Al Oriente colinda con el lote número (13) trece, terreno de la empresa Vidriera Monterrey, Sociedad Anónima, en (18.27) dieciocho metros veintisiete centímetros y al Poniente mide (18.98) dieciocho metros noventa y ocho centímetros y colinda con el lote número 11 once propiedad de la empresa Vidriera Monterrey, Sociedad Anónima este lote tiene una superficie de (269.50 M2) doscientos sesenta y nueve metros cincuenta centímetros.-----



MUNICIPIO DE LA CIUDAD DE MONTERREY

R.F.C. MCM-610101PT2
ZARAGOZA SUR S/N, COL. MONTERREY CENTRO
MONTERREY, NUEVO LEÓN, C.P. 64000
www.monterrey.gob.mx
+52(81) 8130.6565

ENTERA		FOLIO FISCAL:	
DOM. FISCAL		E7BA08BA-46BA-4C61-A992-8C047D50C2DF	
RFC	XAXX010101000	MÉTODO PAGO	PUE-PAGO EN UNA SOLA EXHIBICIÓN
TIPO COM.	INGRESO	USO CFDI	P01-POR DEFINIR
RÉGIMEN			
FECHA Y HORA DE EMISIÓN	2019-01-25T12:29:14 64000		
Proptetario:		Cajal: 303A-303	
Dirección:		Fecha: 25/01/2019	
Expediente: 16165013		Folio: 303A-1862	

Actividad PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL DEL 2019 al 201906 EXPEDIENTE: 16165013 TERRENO: 549.20 M² CONSTRUCCION: 466.00 M² VALOR CATASTRAL: 3,948,555.00

Cantidad	C. Unidad	C Servicio	Identificador	Descripción	Precio Unitario	Descuento	Importe
1.00	E48		93161700	IMPORTE IMPUESTO PREDIAL	\$11,838.00	\$1,775.70	\$11,838.00
201901	IMPUESTO	INGRESO	11042	REDUCCION	\$208.98	\$0.00	\$1,677.06
201902				ACTUALIZACION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201903				SERVIDIO ACTUAL	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201904				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201905				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201906				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201907				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201908				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201909				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201910				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201911				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201912				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201913				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201914				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201915				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201916				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201917				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201918				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201919				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201920				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201921				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201922				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201923				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201924				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201925				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201926				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201927				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201928				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201929				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201930				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201931				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201932				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201933				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201934				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201935				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201936				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201937				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201938				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201939				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201940				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201941				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201942				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201943				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201944				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201945				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201946				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201947				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201948				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201949				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201950				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201951				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201952				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201953				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201954				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201955				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201956				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201957				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201958				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201959				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201960				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201961				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201962				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201963				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201964				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201965				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201966				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201967				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201968				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201969				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201970				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201971				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201972				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201973				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201974				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201975				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201976				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201977				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201978				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201979				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201980				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201981				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201982				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201983				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201984				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201985				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201986				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201987				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201988				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201989				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201990				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201991				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201992				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201993				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201994				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201995				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201996				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201997				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201998				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
201999				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00
202000				RECONSTRUCCION	\$0.00	\$0.00	\$0.00

Este precio está asegurado desde el 1° de enero 2019 (a partir de la fecha y hora de este comprobante al pago se posterior) hasta el 31 de diciembre de 2019, solo si el pago predial 2019 es anual y de uso habitacional, realizado a más tardar el 6 de marzo de 2019.
Las ordenanzas podrán consultarse a partir del 1 de enero del 2019 en la página www.monterrey.gob.mx

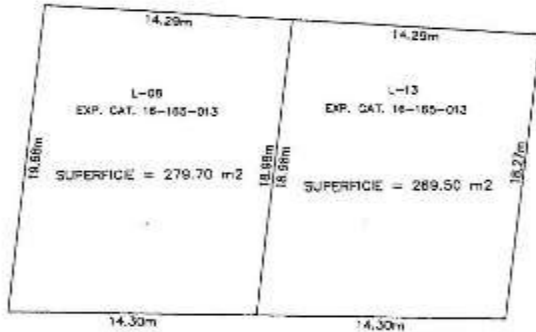
PRESENTACIÓN IMPRESA DE UN CFDI

ANEXOS



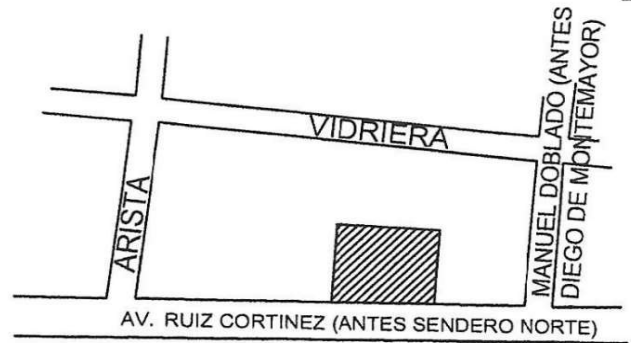
SUBDIVISIÓN _____
FUSIÓN X
RELOTIFICACIÓN _____
PARCELACIÓN _____

PLANO DEL PREDIO
SUBDIVISIÓN Y/O FUSIÓN - RELOTIFICACIÓN Y/O PARC

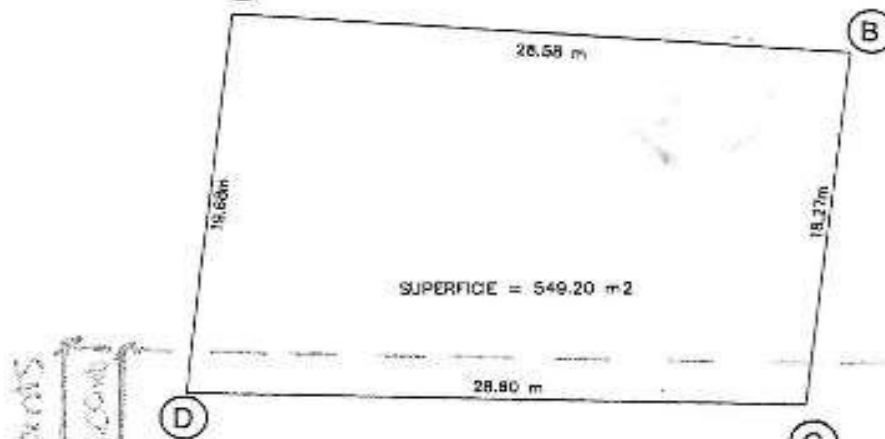


AV. RUIZ CORTINEZ (ANTES SENDERO NORTE)

SITUACION ACTUAL ESC. 1:500



PLANTA DE UBICACION



AV. RUIZ CORTINEZ (ANTES SENDERO NORTE)

**FUSION-PROPUESTA
ESC. 1:500**

DATOS DEL POLIGONO FUSIONADO		
LADO	DIMENSION	ORIENTACION
A-B	28.58	NORTE
B-C	18.27	ORIENTE
C-D	28.60	SUR
D-A	19.68	PONIENTE
REA DEL POLIGONO	549.20	M2

Eje de Avenida